

議案第 号

公の施設（宝塚市営住宅）の指定管理者の指定について

次のとおり公の施設の指定管理者を指定しようとするので、地方自治法第244条の2第6項の規定により、議会の議決を求める。

平成25年（2013年） 9月 日提出

宝塚市長 中 川 智 子

- 1 公の施設の名称 宝塚市営住宅
- 2 指定管理者となる団体 大阪市天王寺区上本町5丁目7番12号
近鉄住宅管理株式会社
代表取締役 中 森 照 隆
- 3 指定の期間 平成26年4月1日から平成31年3月31日まで

議案第 号

公の施設(宝塚市営住宅)の指定管理者の指定について
地方自治法(抜粋)

(公の施設の設置、管理及び廃止)

第244条の2第1項～第5項 略

6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。

7～11 略

宝塚市営住宅指定管理者候補者の選定について

本市営住宅管理の指定管理者について、平成20年10月から導入しましたが、現在の指定管理者の指定期間が平成26年3月31日で満了となることから、同年4月1日以降の指定管理者候補者について、宝塚市営住宅指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）による審査の結果、別添の選定結果報告書の通り下記の団体を指定管理者候補者として決定しました。

記

1. 指定管理者候補者として選定した団体

- (1) 団体名称 近鉄住宅管理 株式会社
 (2) 代表者 代表取締役 中森 照隆
 (3) 本社所在地 大阪市天王寺区上本町5丁目7番12号

2. 指定期間 平成26年4月1日～平成31年3月31日

3. 応募団体及び評価点等一覧（応募受付順）

応募団体名	委員の1位 判定数	評価点 (600点満点)
A	0	372
B	0	367
C	5	432

※ 審査の結果、評価点の1位の判定が最も多かった団体C（近鉄住宅管理（株））が指定管理者候補者に選定された。

4. 選定に至る経過について

日程	実施事項	内容
5月11日（土）	第1回選定委員会	募集要項・水準書・選定基準の確定
5月23日（木）	公募開始	募集要項等資料配布開始
6月24日（月）	応募受付開始	6月28日（金）〆切（3団体応募）
7月19日（金）	第2回選定委員会	応募書類の確認、ヒアリング審査進行内容協議
7月27日（土）	第3回選定委員会	ヒアリング審査
8月3日（土）	第4回選定委員会	指定管理者候補者の選定

5. 選定委員名簿

氏名	備考
野崎 隆一	委員長、一級建築士、兵庫県住宅審議会委員
藤本 佳子	副委員長、千里金蘭大学名誉教授、一般社団法人マンション学会監事
戎 正晴	弁護士、明治学院大学大学院法務職研究科教授
大門 吉俊	公認会計士
豊川 花子	宝塚市営住宅入居者選考委員会委員長

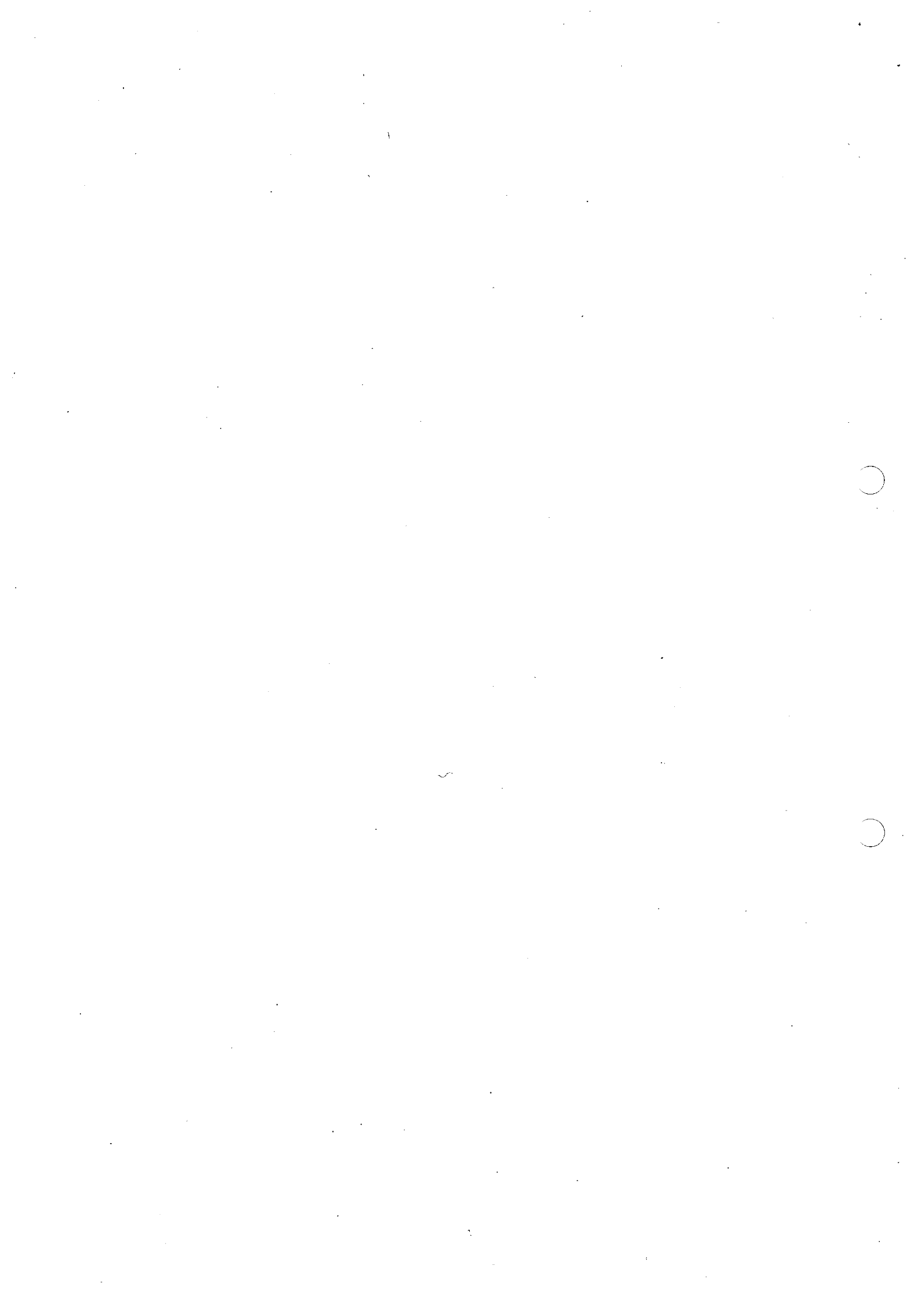
市営住宅指定管理者応募団体評価集計表

評価項目	配点 合計	A 団体	B 団体	C 団体
		得点合計	得点合計	得点合計
1.利用対象者の平等な利用を確保できるか	50	①市営住宅の適正な管理運営のための基本的な考え方	31	35
		②業務実施体制について	31	38
		③休日・夜間等の時間外の対応体制について	27	35
2.市営住宅及び共同施設の効用を最大限に発揮することができるか	50	④修繕業務執行体制や当該業務の監督方法、検査方法について	34	35
		⑤家賃等の徴収業務の執行体制について	43	64
3.管理経費の縮減が図られているか	75	⑥指定管理料(費用計画)の妥当性	43	53
		⑦個人情報保護の保護対策について	21	23
4.市営住宅及び共同施設の管理を安定して行うことができるか	25	⑧研修計画について	19	19
		⑨経営内容	44	41
		⑩住宅管理に関する事業実績	27	41
5.特別加算	(50)	⑪水準書に定める内容以上の提案の有無及びその内容	25	24
		⑫アピールポイント	22	24
合計	600	372	367	432
各委員の1位の数		0	0	5
1位				1位

※項目5. 特別加算の⑪⑫については、評価に至らない場合は0点評価となる。

〈市営住宅指定管理者応募事業者比較表〉

団体名	A	B	C
設立年	昭和52年	昭和53年	平成8年
本社所在地	大阪府	東京都	大阪府
総資本(総資産)	2,246,939,976円	39,990,563,000円	3,424,126,031円
経常利益	171,124,124円	3,973,020,000円	256,932,568円
従業員数 (※継続増減)	822名(796名)	1,142名(1,142名)	1,782名(1,624名)
共同住宅管理戸数	77,099戸 (分譲60,269戸・賃貸16,830戸)	325,906戸 (分譲234,250戸・賃貸91,656)	58,323戸 (分譲56,616戸・賃貸1,707戸)
公営住宅の 指定管理実績 その他	府営：1地区	実績なし ジョイントのため設立年及び 本社所在地は代表となる団体を 記載。その他は2団体を合 算したものを記載	市営：2地区 県営：1地区



平成 25 年（2013 年）8 月 3 日

宝塚市長 中川 智子 様

宝塚市営住宅指定管理者選定委員会

委員長 野崎 隆一

宝塚市営住宅指定管理者候補者選定結果報告書

平成 26 年 4 月 1 日からの宝塚市営住宅管理の指定管理者候補者につきまして、今回応募のあった 3 つの団体から提出された書類審査及びヒアリング審査の結果、下記の団体を指定管理者候補者として選定いたしましたので報告いたします。

記

1. 指定管理者候補者として選定した団体及び主な選定理由等について

(1) 指定管理者候補者として選定した団体について

- ・団体名称 近鉄住宅管理株式会社
- ・代表者 代表取締役 中森 照隆
- ・本社所在地 大阪市天王寺区上本町 5 丁目 7 番 1 2 号

(2) 主な選定理由について

- ア. 他の自治体における公営住宅指定管理者としての管理実績が応募団体の中で最も多く（92 団地、9,973 戸）、公営住宅に対する認識や理解も十分あることから、その管理経験及びノウハウに基づく平等、公平な管理運営が期待できること。
- イ. 現在、指定管理を行っている他自治体の管理体制との比較から最も効果的・効率的である常駐職員数を現行の 10 名から 1 名減の 9 名と設定しているが、その対策として、独自の本社支援体制を最大限活用するなど、効率的かつ効果的な管理運営を積極的に行うことでカバーするとともに、万が一、繁忙期等で管理体制が不十分な場合は本社から人員を増員するなどのバックアップ体制が図られていること。
- ウ. 当該団体は、事業報告及び財務諸表を確認したところ、今回応募のあった団体の中で流動比率が最も高く借入金がないことから、期間中の安定した管理運営が実施できる経営基盤を十分に有していること。

- エ. 個人情報保護に関しプライバシーマークの認定を受けており、定期的な社内研修やマニュアル等による具体的な取組みを実施し、発注企業の選定に関しても確認し管理するなど徹底して実践していること。
- オ. 団地管理人の実情を十分に理解したうえで、管理人へのサポートとして管理費の徴収等の支援及び自動振替への誘導など必要に応じて業務代行を行うこと、2年以内に宝塚市営住宅に特化したマニュアルを作成するなど、質の高いサービス向上への取組みに関する提案があったこと。
- カ. 入居者の要望を踏まえたうえで、誰もが参加でき、持続可能な催事を行うこと、また、自治会長等とできる限り接点を多く持ち、コミュニケーションを重視することにより、コミュニティ活動の支援を積極的に行っていく提案があったこと。
- キ. 団地巡回を実施する際、高齢者世帯を中心に、各種申請書等受付、家賃の納付受付のほか各種相談に応じる提案があったこと。
- ク. 家賃収納率98%という3団体の中で最も高い目標値を設定しているが、その根拠として、入居管理担当者及び本社社員で構成する「滞納者管理会議」を月1回開催し、職員間で情報を共有すること、滞納者の立場に立った対応で入居者に自主納付を促すことなどにより、他公営住宅においても高い収納率を維持されていることから、この高い目標値を達成することが期待できること。
- ケ. 公営住宅指定管理業務3年以上経験者を2名配置するとともに条件が合えば現指定管理者の従業員を雇用する提案があったこと。

(3) 選定全般の講評

今回応募のあった団体はいずれも共同住宅の管理実績が豊富であり、3団体のうち、2団体は公営住宅の指定管理実績を有していることから、その経験やノウハウに基づき、公営住宅制度をよく理解した上での様々な提案があった。

その中で、今回選定した近鉄住宅管理株式会社は、選定理由にもあるように、公営住宅の管理戸数が最も多く、その実績に裏付けられた効率的、効果的な管理運営に対する提案が他の団体と比較して総合的に優れたものであったことから評価の結果、指定管理者候補者として選定するものである。

選定した近鉄住宅管理株式会社においては、提出した書類及びヒアリング時における説明や回答の内容に従って、入居者に不安を与えないよう、円滑な引継ぎ及び業務開始に向けての取組みを期待する。特に、現在の指定管理者と交渉することにより、管理事務所及び電話番号が引き続き使用できるよう、市と連携を図りながら最大限努力すること。

2. 評価基準及び評価について

宝塚市営住宅管理条例第 61 条の 3 第 3 項に規定された基準に基づき、4 つの大項目に分類し、大項目に沿って 10 項目の評価項目を設定した。水準書を上回る提案を評価するため、2 つの評価項目を特別加算枠として設定し、全体で 5 つの大項目、12 の評価項目を設定し、提出された応募書類及びヒアリング審査時の団体からの説明並びに質疑応答の内容について評価を行った。

各項目の配点について、条例の規定に基づく評価枠 100 点＋特別加算枠 20 点の合計 120 点満点とし、委員ごとに評価点合計の 1 位の判定が最も多い団体を指定管理者候補者として選定した。(120 点×委員 5 人＝600 点満点となる)

各委員の評価は各項目ごとに 5 段階評価とし、配点に各段階に割当てた点数を用いて評価点を算出した。

大項目 5 については特別加算とし、評価に至らない場合は 0 点評価とした。

評価基準及び各評価項目の配点は次表の通り。

◆ 評価項目及び配点表

大項目	評価項目	配点	割当てた点数
1. 利用対象者の 平等な利用を確保 できているか (20 点)	①市営住宅の適正な管理運営のための基本的な考え方	10	10-7-5-3-1
	②業務実施体制について	10	10-7-5-3-1
2. 市営住宅及び 共同施設の効用 を最大限に発揮 することができる か (35 点)	③休日・夜間等の時間外の対応体制について	10	10-7-5-3-1
	④修繕業務執行体制や当該業務の監督方法、検査方法 について	10	10-7-5-3-1
	⑤家賃等の徴収業務の執行体制について	15	15-11-8-5-2
3. 管理経費の縮 減が図られている か (15 点)	⑥指定管理料（費用計画）の妥当性	15	15-11-8-5-2
4. 市営住宅及び 共同施設の管理を 安定して行うこと ができるか (30 点)	⑦個人情報の保護対策について	5	5-4-3-2-1
	⑧研修計画について	5	5-4-3-2-1
	⑨経営内容	10	10-7-5-3-1
	⑩住宅管理に関する事業実績	10	10-7-5-3-1
5. 特別加算 (20 点)	⑪水準書に定める内容以上の提案の有無及びその内容	(10)	10-7-5-3-1-0
	⑫アピールポイント	(10)	10-7-5-3-1-0

3. 応募団体及び評価点等一覧（応募受付順）

応募団体名	委員の1位 判定数	評価点
A	0	372
B	0	367
C	5	432

4. 選定委員会開催経過について

開催回	開催日	内 容
第1回	5月11日（土）	募集要項・水準書・選定基準の確定
第2回	7月19日（金）	応募書類の確認、ヒアリング審査進行内容協議
第3回	7月27日（土）	ヒアリング審査
第4回	8月3日（土）	指定管理者候補者の選定

5. 選定委員名簿

氏 名	備 考
野崎 隆一	委員長、一級建築士 兵庫県住宅審議会委員
藤本 佳子	副委員長、千里金蘭大学名誉教授 一般社団法人マンション学会監事
戎 正晴	弁護士、明治学院大学大学院法務職研究科教授
大門 吉俊	公認会計士
豊川 花子	宝塚市営住宅入居者選考委員会委員長

○ 宝塚市営住宅管理条例

平成 9 年 11 月 11 日

条例第 37 号

(指定管理者の指定)

第 61 条の 3 市長は、指定管理者を指定しようとするときは、特別の事由があると認める場合を除き、公募するものとする。

2 指定管理者の指定を受けようとするものは、申請書に市営住宅及び共同施設の管理に係る業務に関する事業計画書その他の規則で定める書類(以下「事業計画書等」という。)を添付して市長に提出しなければならない。

3 市長は、次に掲げる事項を基準として、前項の規定により指定の申請を行ったものを総合的に審査し、市営住宅及び共同施設の管理を行わせるに最適な法人その他の団体を候補者として選定し、指定管理者に指定するものとする。

(1) 利用対象者の平等な利用を確保できるものであること。

(2) 事業計画書等の内容が市営住宅及び共同施設の効用を最大限に発揮するとともに、管理経費の縮減が図られるものであること。

(3) 市営住宅及び共同施設の管理を安定して行う能力を有していること。

